

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ मधील विनियम १६ खालील शासनाच्या स्तरावर म्हाडाच्या निवासी/अनिवासी भूखंडाच्या वितरणाची कार्यपद्धती व मार्गदर्शक तत्वामध्ये सुधारणा करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग,

शासन निर्णय क्र. सुविधा-११०४/प्र.क्र.४९/गृनिभू-१.

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

दिनांक : २२ नोव्हेंबर, २००५.

वाचा :- १) शासन निर्णय गृह निर्माण व विशेष सहाय्य विभाग क्र.सुविधा-११९३/१४१/गृनिप-१, दि.१४.११.९६.

२) शासन निर्णय गृह निर्माण व विशेष सहाय्य विभाग क्र.सुविधा-११९३/१४१/गृनिप-१, दि.२५.११.९७

#### प्रस्तावना :

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ मधील विनियम १६ खालील शासनास असलेल्या अधिकारांचा वापर करून शासनातर्फे झालेल्या भूखंड वितरणाच्या संदर्भात मा.लोकायुक्तांनी भूखंड वितरणाबाबतची काही मार्गदर्शक तत्वे ठरविण्याची सूचना केली होती. या सूचनेच्या अनुषंगाने संदर्भ क्र.१ मधील दि.१४.११.९६ च्या शासन निर्णयान्वये काही मार्गदर्शक तत्वे ठरविण्यात आली होती. तसेच, संदर्भ क्र.२ मधील दि.२५.११.९७ च्या शासन निर्णयान्वये भूखंड वितरणाच्या प्रवर्गात वाढ करण्यात आलेली होती. या मार्गदर्शक तत्वाच्या आधारे करण्यात आलेल्या भूखंड वितरणास मा.उच्च न्यायालयामध्ये रिट याचिका क्र. ७५/२००४ ही निनाद गॅस सर्व्हीसेस व इतर विरुद्ध महाराष्ट्र शासन व इतर यांनी आव्हान दिले होते. त्या अनुषंगाने मा.उच्च न्यायालयामध्ये सध्या अस्तित्वात असलेली मार्गदर्शक तत्वे तपासून ती अपुरी असल्याचे निदर्शनास आणले होते व सुधारीत मार्गदर्शक तत्वे तयार करण्याबाबत सूचना दिल्या होत्या. त्या सूचनेच्या अनुषंगाने सध्या अस्तित्वात असलेली मार्गदर्शक तत्वे अधिक्रमित करून सदर मार्गदर्शक तत्वे व मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार तयार करण्यात आलेली सुधारीत मार्गदर्शक तत्वे एकत्रित करून सर्वसमावेशक शासन निर्णय तयार करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

#### शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ अंतर्गत विनियम १६ अन्वये शासनास प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा वापर शासनाने नियुक्त केलेल्या मंत्रिमंडळ उपसमितीद्वारे केला जाईल.

२. सदर दर्शविलेल्या मंत्रीमंडळ उपसमितीमार्फत महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ अंतर्गत विनियम १६ अन्वये भूखंड वितरण करण्याबाबतची कार्यपद्धती पुढीलप्रमाणे राहिल:-

अ) वरील नमूद मंत्रीमंडळ उपसमितीची बैठक घेण्यापूर्वी ९ नागरी समूहामध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या अखत्यारितील वितरणासाठी उपलब्ध असलेल्या निवासी / अनिवासी भूखंडाची यादी प्रमुख वर्तमानपत्रामध्ये जाहीर करून त्यास व्यापक प्रसिध्दी देण्यात येईल. व संबंधित जिल्हाधिका-यांच्या कार्यालयातही सदर यादी प्रसिध्द करण्यात येईल. तसेच म्हाडाच्या नोटीसबोर्डवर व त्यांच्या प्रादेशिक मंडळांच्या नोटीसबोर्डवर प्रसिध्दी देण्यात येईल.

ब) मंत्रीमंडळ उपसमितीमार्फत वाटप करावयाच्या निवासी/अनिवासी भूखंडाची संपूर्ण यादी प्राधिकरणाने शासनाकडे पाठविणे आवश्यक राहिल. विनियम १६ अंतर्गत वाटप करावयाच्या भूखंडाची यादी म्हाडाने राज्यातील अग्रगण्य वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करावी. सदर जाहीर प्रसिध्दीसाठी म्हाड अधिनियम (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९८२ खालील कार्यपद्धती अवलंबिण्यात येईल. सदर जाहिरातीस/नोटिसीस अनुसरून सर्व अर्जांची छाननी प्राधिकरणाद्वारे करण्यात येईल. व आपल्या अभिप्रायासह वाटपाचा प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात येईल. विभागाद्वारे प्रस्ताव तपासून आपल्या अभिप्रायासह प्रस्ताव मंत्रीमंडळ उपसमितीसमोर ठेवण्यात येतील. मंत्रीमंडळ उपसमितीद्वारे सदर प्रस्तावाचे गुणवत्तेनुसार व अर्जदारांची निकड विचारात घेऊन निर्णय घेण्यात येईल.


३. उपरोक्त मंत्रीमंडळ उपसमितीने विनियम १६ चा वापर करून म्हाडाचे भूखंड वाटप करण्यासाठी पुढील प्रवर्ग ठरविण्यात येत आहेत :-

- १) सैनिक, माजी सैनिक.
- २) स्वातंत्र्य सैनिक, त्यांची विधवा/विधूर
- ३) संरक्षण दलामध्ये काम करीत असताना शौर्याचे कृत्य केल्याबद्दल शौर्य पदक मिळालेल्या व्यक्ती
- ४) संरक्षण दलामध्ये काम करीत असताना मृत पावलेल्या व्यक्तींचे कुटुंबिय. (पत्नी / मुलगा/ मुलगी)
- ५) कला, चित्रकला, संगीत, नाट्यकला, शास्त्र, वाडःमय, पत्रकारिता आणि क्रीडा क्षेत्रामध्ये कमीत कमी १० वर्षांचा अनुभव असणा-या व्यक्ती, तसेच क्रिडा, खेळ इत्यादीच्या क्षेत्रामध्ये राज्य, राष्ट्रीय व आंतरराज्य स्तरावर पंदक अथवा पुरस्कार प्राप्त केलेल्या व्यक्ती.
- ६) अंध व शारिरिकदृष्ट्या अपंग असणा-या व्यक्ती किंवा त्यांचा सांभाळ करणारे त्यांचे पालक,
- ७) राज्यातील लोकोपयोगी नोंदणीकृत (Registered) धर्मादाय संस्था व सेवाभावी संस्था यांना त्यांचे उद्देशपूर्तीच्या प्रयोजनार्थ.
- ८) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनीचे वाटप) नियम १९८१ अंतर्गत (Exceptional Circumstances) नियम १३ मध्ये समाविष्ट न होणारी अपवादात्मक परिस्थितीतील प्रकरणे .

मंत्रिमंडळ उपसमितीने म्हाडाच्या भूखंडांचे विनियम, १६ खाली वितरण करण्यासाठी सोबतच्या परिशिष्ट-अ मध्ये दर्शविलेल्या अटी व शर्तीचा अवलंब करावा.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

सोबत : परिशिष्ट “अ”

  
( इ. मु. काझी )

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रति,

१. मा. मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई,
२. मा. मंत्री (वित्त) यांचे खाजगी सचिव, मुंबई
३. मा. मंत्री (उद्योग) यांचे खाजगी सचिव, मुंबई
४. मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. प्रधान सचिव (गृहनिर्माण) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
६. सर्व विभागीय आयुक्त,
७. उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पूर्व), मुंबई-५१.
८. नऊ नागरी समूहातील सर्व जिल्हाधिकारी (मुंबई (शहर व उपनगर), पुणे, ठाणे, नाशिक, कोल्हापूर, सोलापूर, नागपूर, सांगली )
९. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पूर्व), मुंबई-५१.
१०. सर्व गृहनिर्माण मंडळाचे मुख्य अधिकारी, (मुंबई, पुणे, कोकण, नाशिक, नागपूर, औरंगाबाद, अमरावती )
११. सर्व मंत्रालयीन विभाग,
१२. सर्व उप सचिव/अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१३. गृनिभू-१ (निवड नस्ती).

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ अंतर्गत विनियम १६ खाली म्हाडाच्या निवासी/अनिवासी भूखंडांच्या वितरणासाठी अटी व शर्ती.

**अ) सुविधा/वाणिज्यिक भूखंडांचे वितरण**

- १) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने ठरविलेल्या मार्गदर्शक तत्वानुसार या भूखंडांचे वितरण सर्वसाधारणपणे करण्यात यावे.
- २) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने असे जे भूखंड वितरीत केले नसतील तर, त्याबाबतची विविक्षित कारणे नमूद करून सदरहू भूखंड स्थानिक नोंदणीकृत संस्था/व्यक्ती यांना गुणवत्तेनुसार करण्यात यावी. असा वैयक्तिक भूखंड वितरीत करताना संबंधितांचे वितरण आदेशाच्या तारखेपूर्वी महाराष्ट्रात पंधरा वर्षांचे वास्तव्य असणे अनिवार्य आहे. अशा वितरण करावयाच्या भूखंडांची किंमत व सर्वसाधारण अटी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे राहतील.

**ब) निवासी भूखंडांचे (२ टक्के मर्यादेत) वैयक्तिक वितरण :-**

- १) अर्जदाराचे वय १८ वर्षांपेक्षा जास्त असावे.
- २) अर्जदाराचे महाराष्ट्रामध्ये अर्जाच्या तारखेपूर्वी सातत्याने किमान १५ वर्षांपेक्षा जास्त वास्तव्य असावे. अपवादात्मक परिस्थितीत महाराष्ट्रात अधिवास असलेले (महाराष्ट्रात जन्मलेले) परंतु केंद्र वा इतर राज्य शासनाच्या नोकरीत असल्याने महाराष्ट्राबाहेर वास्तव्य असलेल्या व महाराष्ट्रात स्थायिक होऊ इच्छिणा-या महाराष्ट्रीयन व्यक्तीबाबत १५ वर्षे वास्तव्याची अट शिथिल करण्याचा अधिकार मंत्रिमंडळ उपसमितीस राहिल.
- ३) उत्पन्न महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने ठरविलेल्या मर्यादेत असावे.
- ४) अर्जदाराच्या पती/पत्नी/लहान मुले यांचे नावावर ९ नागरी समूहात मालकीचे घर नसावे.
- ५) अर्जदार शासकीय निवासस्थान/अधिग्रहीत जागेत रहात असल्यास त्याला भूखंडांचे वितरण होताच शासकिय निवासस्थान/अधिग्रहीत जागा परत करण्याचे हमीपत्र द्यावे लागेल.
- ६) अर्जदारास दोन टक्के किंवा दहा टक्के शासन स्वेच्छाधिकाराप्रमाणे एकदा निवासस्थान वितरीत झाले असल्यास असा अर्जदार अपात्र ठरेल.

**क) नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भूखंडांचे वितरण :-**

- १) नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील सर्व सदस्यांची पात्रता २ टक्के आरक्षित भूखंडांच्या वैयक्तिक वितरणासाठी निश्चित केलेल्या निकषाप्रमाणे राहिल. तसेच सदस्यांची अंतिम यादी प्राप्त झाल्याशिवाय जमीनीचा ताबा दिल्या जाणार नाही. नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस सदस्यांची यादी अर्जासोबत जोडणे आवश्यक आहे.

- २) नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला मिळणा-या जागेचे क्षेत्र व पात्र सदस्यांची यादी विचारात घेऊन प्रत्येक सदस्यांस किती क्षेत्रफळाचा गाळा उपलब्ध होऊ शकेल हे जमिनीचा ताबा देण्यापूर्वी निश्चित करण्यात यावे. मात्र कोणत्याही परिस्थितीत एका गाळ्याचे क्षेत्र ८० चौ.मी.पेक्षा जास्त असणार नाही व एका सदस्यांत एकापेक्षा अधिक गाळे देण्यात येणार नाहीत.
- ३) नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील सदस्य संख्येच्या २० टक्के सदस्य अनुसूचित जाती/जमाती, विमुक्त जाती व भटक्या जमाती यापैकी असणे अनिवार्य राहिल.
- ४) नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस वितरीत करावयाच्या भूखंडाची किंमत व इतर सर्वसाधारण अटी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे राहतील.

#### ड) निवासी प्रयोजनार्थ लहान भूखंडाचे वैयक्तिकरित्या वितरण:-

- १) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या विविध आराखड्यातील (ले-आऊट) निवासी क्षेत्रात जे लहान भूखंड शिल्लक राहतात आणि अशा भूखंडावर कोणतीही योजना घेणे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणास शक्य नसते अथवा असे भूखंड अतिक्रमणापासून वाचविणे व प्राधिकरणासही आर्थिक तोटा होऊ नये या दृष्टीकोनातून अशा भूखंडाचे वाटप वैयक्तिकरित्या करण्यात यावे.
- २) उपरोक्त भूखंडाचे वैयक्तिकरित्या वाटप करतांना संबंधित व्यक्तीची पात्रता २ टक्के आरक्षित भूखंडाच्या वैयक्तिक वितरणासाठी निश्चित केलेल्या निकषाप्रमाणे राहिल.
- ३) संबंधित व्यक्ती अशा भूखंडावर जो निवासी गाळा निर्माण करील त्या गाळ्याचे क्षेत्रफळ ८० चौ.मी.पेक्षा जास्त असता कामा नये. ८० चौ.मी.पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचा भूखंड असल्यास अधिक व्यक्तींनी अर्ज केल्यास त्याचा विचार करण्यात यावा.
- ४) संबंधित व्यक्तीच्या नावे अथवा तिच्या/त्याच्या पती/पत्नीच्या नावे अथवा अज्ञान मुलांच्या नावे ९ नागरी समूहात मालकीचे लहान घर असेल व तिची/त्यांची मोठ्या घरांसाठी भूखंडाची मागणी असेल तर त्याने/तिने सदरहू मालकीचे घर शासनाकडे सुपूर्द करण्याचे हमीपत्र देणे आवश्यक आहे. अन्यथा त्याची/तिची मागणी विचारात घेतली जाणार नाही.
- ५) संबंधित व्यक्तीस भूखंड वितरीत करावयाचा झाल्यास त्याची किंमत व इतर सर्वसाधारण अटी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे राहतील.

वरील (अ) (ब) (क) व (ड) प्रमाणे भूखंडांचे वितरण करताना भूखंडांची किंमत व इतर सर्व अटी प्राधिकरणाच्या धोरणाप्रमाणे असाव्यात. मात्र, विशिष्ट परिस्थितीत सार्वजनिक हितार्थ त्यात बदल करण्याचा अधिकार मंत्रिमंडळास राहिल. तसेच, या शासन निर्णयामध्ये भूखंड वितरणाची जी नवीन कार्यपद्धती विहित केली आहे त्या कार्यपद्धतीप्रमाणे अंमलबजावणी करणे आवश्यक राहिल.